



Årsredovisning 2018

Brf K2 Kista Torn

Org. 769626-8437

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14
Kassaflödesanalys	15

Kontaktinformation

Borgarfjordsgatan 21B, 164 53 Kista
styrelsen@brfk2kistatorn.se
www.brfk2kistatorn.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet, tomträten till Danmark 7 i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-12.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus. Fastigheten byggdes 2016 och har värdeår 2016.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är 814 Kkr. Avtalet gäller till och med 2022-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 974 kvm, varav 6 842 kvm utgör lägenhetsyta och 132 kvm lokalyta. I föreningen finns 64 parkeringsplatser, varav 3 MC-platser, samtliga i garage. Föreningen hyr ut parkeringar till de boende men hyr även ut parkeringar externt.

Lägenhetsfördelning
51 st 2 rum och kök
31 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Samtliga 96 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten finns cykelrum, städtrum, fastighets- och barnvagns/rullstolsförråd. I

fastigheten finns även lägenhetsförråd, utrymme för källsortering och sopsugsanläggning samt terrassbyggnad och takterrass.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Löptid t.o.m.
Kafé Karibu	2020-03-31

Avtalet med samhällsporten AB har av föreningen sagts upp och föreningen arbetar med att hitta en ny hyresgäst.

Föreningen är redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Föreningen har 2017 erhållit 674 Kkr i återbetalad mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Gemensamhetsanläggning Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Stockholm Danmark 6 (Brf Kista Torn). Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, gårds- och grönytor, entré och entrétorg, övernattningsrum, styrelserum, del av fasad samt tekniska anordningar.

Förrådsservitut I prospektet när lägenheterna såldes framgick det att JM hade planerat att en del av grannfastighetens lägenhetsförråd skulle

HA

vara i vår byggnad. Så är det idag. Vad som inte framgick av prospektet var att JM hade planerat att upplåtelsen av lokalerna skulle ske kostnadsfritt och att vår förening skulle stå för byggnation, service och underhåll av lokalerna. Tanken var att det skulle ske genom ett servitut som bägge föreningarna skrev under. Vi har avböjt att skriva under servitutet utan skälig ersättning som täcker våra kostnader. Av rent juridiska skäl är vår motpart vår grannförening även om ursprunget till tvisten kommer från en åtgärd som JM hade planerat. Bägge föreningarna har tagit hjälp av jurister för att lösa tvisten.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Riksbyggen. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-06-04. Föreningens stadgar registrerades 2014-11-07. Nya stadgarna är ännu ej registrerade hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 141 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 136. Under året har 10 överlåtelser skett. Styrelsen har medgivit att 11 lägenheter upplåtits i andrahand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-15 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mattias Ure	ledamot/ordf.
Daniel Novak	ledamot
Rickard Eriksson	ledamot
Göran Lindström	ledamot
Reza Ismaili	suppleant
Majid Jamed	suppleant

Till **revisor** har Per Andersson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

Valberedningen består av Hussin Al Kazimi, Beatrice Arias och Lul Dahir varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 stycken. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på reparationer och underhåll. Föreningens enskilt största kostnadspost förutom tomträttsavgälden är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivå.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 1 744 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

Handwritten signature

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Övervakningssystem & laddstolpar i garaget	107

Planerat underhållsbehov Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	144137 000	75 008 000	69 740	-196 945	-351 726	218 666 069
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			209 220	-209 220		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-351 726	351 726	
Årets resultat					-631 318	-631 318
Belopp vid årets utgång	144137 000	75 008 000	278 960	-757 891	-631 318	218 034 751

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	6 245	6 200	2 009
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-631	-352	-127
Soliditet, %*	74,6	74,1	73,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr**	747	727	727
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 698	10 946	11 137
Lån per kvm bostadsrättsyta och lokalyta, kr	10 496	10 739	10 926
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 067	21 067	21 067
Genomsnittlig skuldränta, % ***	1,00	1,03	1,16
Fastighetens belåningsgrad, % ****	25,3	25,6	25,9

* Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen

** Inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras enligt faktiskt förbrukning)

*** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

MA

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-757 891
Årets resultat	-631 318
	-1 389 209
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	205 260
Ur yttre fond ianspråk tas	-107 226
I ny räkning överföres	-1 487 243
	-1 389 209

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter och kassaflödesanalys. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

078

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 245 238	6 199 901
Övriga rörelseintäkter	3	238 210	28
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 483 448	6 199 929
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 383 654	-2 960 650
Övriga externa kostnader	5	-388 584	-235 108
Personalkostnader	6	-143 276	-127 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450 575	-2 450 575
Summa rörelsens kostnader		-6 366 089	-5 773 696
Rörelseresultat		117 359	426 233
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-748 677	-777 959
Summa finansiella poster		-748 677	-777 959
Resultat efter finansiella poster		-631 318	-351 726
Årets resultat		-631 318	-351 726

12

BALANSRÄKNING**2018-12-31****2017-12-31**

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och tomträtt

7, 13 289 732 859 292 183 434

Summa materiella anläggningstillgångar

289 732 859 292 183 434

Summa anläggningstillgångar

289 732 859 292 183 434

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

356 949 163 913

Övriga fordringar

8 72 787 69 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 404 286 412 003

Summa kortfristiga fordringar

834 022 645 814

Kassa och bank

Kassa och bank

1 807 935 2 170 770

Summa kassa och bank

1 807 935 2 170 770

Summa omsättningstillgångar

2 641 957 2 816 584

SUMMA TILLGÅNGAR**292 374 816 295 000 018**

0-17

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		219 145 000	219 145 000
Yttre fond		278 960	69 740
Summa bundet eget kapital		219 423 960	219 214 740
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-757 891	-196 945
Årets resultat		-631 318	-351 726
Summa fritt eget kapital		-1 389 209	-548 671
Summa eget kapital		218 034 751	218 666 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 13	71 404 000	73 148 000
Summa långfristiga skulder		71 404 000	73 148 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 744 000	1 744 000
Leverantörsskulder		444 509	221 875
Aktuell skatteskuld		164 640	427 920
Övriga skulder	11	52 543	26 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	530 373	765 810
Summa kortfristiga skulder		2 936 065	3 185 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 374 816	295 000 018

01

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt.

Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	4 856 269	4 719 228
Årsavgifter, IT-kommunikation	253 440	253 440
Årsavgifter varmvattenförbrukning	157 568	186 636
Hysesintäkter, garage	405 271	561 109
Hysesintäkter, lokaler	488 747	443 990
Övriga intäkter	83 943	35 498
Summa nettoomsättning	6 245 238	6 199 901

10

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Entreprenören enligt avtal	62 000	0
	Försäkringsersättning	176 208	0
	Övriga rörelseintäkter	2	28
	Summa övriga rörelseintäkter	238 210	28

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	166 248	242 273
	Fastighetsel	173 485	190 668
	Fjärrvärme	899 954	939 377
	Vatten	109 908	63 132
	Sophämtning	82 385	54 479
	Parkerings tjänst	15 910	47 509
	IT-kommunikation & TV	262 446	254 542
	Fastighetsförsäkring	48 899	46 676
	Fastighetsskatt	82 320	82 320
	Tomträttsavgäld	814 800	814 800
	Reparationer/underhåll	329 969	43 048
	Bemanning, entré	829	21 622
	Gemensamhetsanläggning	273 641	67 825
	Övriga driftkostnader	122 860	92 379
	Summa driftkostnader	3 383 654	2 960 650

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	103 381	96 384
	Revisionsarvode	29 887	30 000
	Advokatkostnader	183 927	77 474
	Övriga externa kostnader	71 389	31 250
	Summa övriga externa kostnader	388 584	235 108

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	111 166	98 288
	Sociala avgifter	32 110	29 075
	Summa personalkostnader	143 276	127 363

AD

NOTER

Not 7	Byggnader och tomträtt	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	295 250 000	295 250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 250 000	295 250 000
	Årets avskrivningar	-2 450 575	-2 450 575
	Utgående redovisat värde	289 732 859	292 183 434
	Redovisat värde byggnader	289 732 859	292 183 434
	Summa redovisat värde	289 732 859	292 183 434

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 120 år.

Taxeringsvärdets fördelning

Taxeringsvärde byggnad:	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark:	21 632 000	21 632 000

Taxeringsvärdets fördelning

Bostäder	107 400 000	107 400 000
Lokaler	8 232 000	8 232 000

Not 8	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Fordran Entreprenör	62 428	62 428
	Övriga fordringar	10 358	7 470
	Summa övriga fordringar	72 786	69 898

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna varmvattenintäkter	67 000	79 017
	Upplupna hyresintäkter parkeringsplatser	0	42 355
	Förutbetald fastighetsförsäkring	7 936	7 742
	Förutbetalda kostnader	329 350	282 889
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404 286	412 003

no

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	6 976 000	6 976 000
Amortering efter 5 år	64 428 000	66 172 000
Summa långfristiga skulder	71 404 000	73 148 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	3 mån rörligt	0,49	348 800	14 629 600
SEB	3 mån rörligt	0,64	348 800	14 629 600
SEB	2019-09-28	1,04	348 800	14 629 600
SEB	2020-09-28	1,18	348 800	14 629 600
SEB	2021-09-28	1,39	348 800	14 629 600
Summa			1 744 000	73 148 000
Avgår kortfristig del				1 744 000
Summa långfristiga skulder				71 404 000

Not 11 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	52 543	26 344
Summa övriga skulder	52 543	26 344

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen uppvärmning	0	135 593
Upplupna räntekostnader	3 852	4 186
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	24 913	98 127
Upplupet revisionsarvode	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader	39 354	79 328
Förutbetalda hyror&avgifter	432 254	418 576
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 373	765 810

Pa

NOTER

Not 13 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

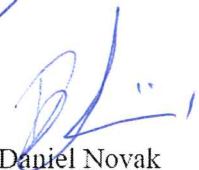
Fastighetsinteckningar

76 200 000

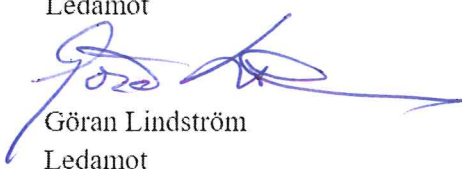
76 200 000

Stockholm den 17/4-19
Brf K2 Kista Torn


Mattias Üre
Ordförande


Daniel Novak
Ledamot


Rickard Eriksson
Ledamot


Göran Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019


Per Andersson
Auktoriserad revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 359	426 233
Avskrivningar	2 450 575	2 450 575
Erlagd ränta	-748 677	-777 959
Betald inkomstskatt	-263 280	82 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 555 977	2 181 169
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-193 036	-155 837
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	4 829	187 216
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	222 634	106 785
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-209 238	-2 243 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 381 166	75 551
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse av bostadsrätt	0	1 450 000
Förvärv av byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 450 000
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	436 000
Amortering långfristiga lån	-1 744 000	-1 744 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 744 000	-1 308 000
Förändring av likvida medel	-362 835	217 551
Likvida medel vid årets början	2 170 770	1 953 219
Likvida medel vid årets slut	1 807 935	2 170 770

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn, org.nr 769626-8437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen K2 Kista Torn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2019



Per Andersson
Auktoriserad revisor